



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-13032020-218580
CG-MH-E-13032020-218580

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 96]

नई दिल्ली, मंगलवार, मार्च 3, 2020/फाल्गुन 13, 1941

No. 96]

NEW DELHI, TUESDAY, MARCH 3, 2020/PHALGUNA 13, 1941

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण
अधिसूचना
मुंबई, 27 फरवरी, 2020

सं. टीएएमपी/42/2019-पीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण, एतत् द्वारा, सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पत्तन की भूमि को शैक्षिक संस्थानों के पक्ष में लीज पर देने के लिए दरों के निर्धारण के लिए पारादीप पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव का इस के साथ संलग्न आदेशानुसार निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएएमपी/42/2019-पीपीटी

पारादीप पत्तन न्यास

आवेदक

कोरम

(i) श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

(ii) श्री रजत सच्चर, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(फरवरी 2020 के 20 वें दिन पारित)

यह मामला, शैक्षिक संस्थानों के पक्ष में सीमा-शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पत्तन की भूमि को पट्टे पर देने के लिए दरों के निर्धारण के लिए पारादीप पत्तन न्यास (पीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. पीपीटी द्वारा उनके पत्र एडी-ईएसटी-भूमि-I-14/ 2018/3245 दिनांक 16 अगस्त 2019 का सारांश निम्नानुसार है:

- (i) इसके बाद, मंत्रालय ने 14 मई 2018 के अपने पत्र और भूमि प्रबंधन सरलीकरण के लिए नीति दिशानिर्देश, 2018 के तहत शिक्षा संस्थानों के लिए एसओआर को अंतिम रूप देने का घोषणा पत्र जारी किया। एमओएस द्वारा जारी 14 मई 2018 के स्पष्टीकरण में बिंदु सं. 8 पर निम्नलिखित निर्धारण किया गया है:

“पैरा 11.2 (छ) और (ज) स्कूलों, कॉलेजों, अस्पतालों, आदि की स्थापना के लिए स्थानीय / सरकारी निकायों द्वारा नामांकन के आधार पर अद्यतन एसओआर दर और रियायत प्रदान करते हैं। यदि ऐसी सामाजिक और शैक्षिक उपयोगिताओं को स्थानीय / सरकारी निकायों के अलावा अन्य लोगों द्वारा स्थापित किया जाना है, तो भूमि का बाजार मूल्य पैरा 13 के अनुसार तय करते समय निविदा-सह-नीलामी के आधार पर आवंटित किया जा सकता है, भूमि आवंटन समिति को विचार करना चाहिए इसी तरह के उद्देश्यों के लिए भूमि की दर, यदि समान उद्देश्यों के लिए जमीन के लिए रेडी- रेकनर उपलब्ध नहीं है, तो समान उद्देश्यों के लिए आसन्न स्थानीय अधिकारियों की दरों को भी बाजार मूल्य तय करते समय माना जा सकता है।”

- (ii) मंत्रालय द्वारा जारी किए गए दिशानिर्देशों के साथ-साथ स्पष्टीकरण के अनुसार, पीपीटी ने समान वर्गीकरण/गतविधियों के लिए क्षेत्र में भूमि मूल्यों के लिए राज्य सरकार के रेडी-रेकनर पर विचार करते हुए शैक्षिक संस्थानों के लिए, पैरा 13 (क) (i) के अनुसार दरें प्रभावित की हैं।
- (iii) उपलब्ध रिकॉर्ड के अनुसार, त्रिपोल तहसील के तहत श्री अरविंद पुमंगा शिक्षा केंद्र, जो कि पीपीटी सीमाओं से लगभग 40 किमी दूर है, को स्कूल के उद्देश्य के लिए वर्ष 1991 से रु.2 लाख प्रति एकड़, बाजार मूल्य तय करते हुए, स्कूल की स्थापना के लिए आदेश सं. 610/रिव दिनांक 31.3.2018 के द्वारा भूमि आवंटित की गई है।
- (iv) 1990-91 से रु.2 लाख पर हर साल @ 5% वार्षिक वृद्धि देने के बाद इस तरह की गतिविधियों के लिए पतन भूमि का बाजार मूल्य रु.8,23,500/-के आसपास आता है।

2.2. उपरोक्त उल्लेखों के आधार पर, पीपीटी ने सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर शैक्षणिक संस्थानों के पक्ष में पतन भूमि के आवंटन के लिए लीज के आधार पर दरमान अनुमोदित करने का अनुरोध किया है जो इस प्रकार है:

(रूपये प्रति एकड़)

क्रम सं.	क्षेत्र	प्रस्तावित दरमान	
		पतन की भूमि का बाजार मूल्य	वार्षिक लीज किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य
1.	नगर-क्षेत्र	8,23,500	49,410
2.	सैक्टर-21	8,23,500	49,410

“उपरोक्त दरें @ 5% प्रतिवर्ष बढ़ाई जाएंगी और भूमि प्रबंधन, लिए मौजूदा नीति दिशानिर्देशों के 2014 के अनुसार रु.1.00 प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष के नाममात्र जमीन के किराए पर बिना किसी रियायत के वार्षिक किराए का संग्रहण किया जाएगा।”

2.3. पीपीटी ने, भूमि आवंटन समिति (एलएसी) की सिफारिश की एक प्रति प्रस्ताव के साथ प्रस्तुत की है, बोर्ड प्रस्ताव की प्रति इसके प्रस्ताव के संदर्भ में प्रस्ताव सं.04/2019-20 दिनांक 27.5.2019 को मंजूरी देते हुए शैक्षणिक संस्थानों के पक्ष में सीमा-शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पतन भूमि के लिए पट्टे पर देने के लिए दरमानों सहित प्रस्तावित दर को नियंत्रित करने वाली शर्तों का अनुमोदन किया है।

3. हमारे 24 सितंबर के पत्र के तहत निर्धारित परामर्श प्रक्रिया के अनुसार जैसा कि पीपीटी ने अपने 11 सितंबर 2019 के पत्र में सुझाव दिया था, पीपीटी के 14 अगस्त, 2019 प्रस्ताव की एक प्रति संबंधित शिक्षा संस्थानों को भेजी गई, तथा उनकी टिप्पणी मांगी गई थी। शैक्षिक संस्थानों में से कुछ ने अपनी टिप्पणी दी थी। प्रतिक्रियात्मक जानकारी के रूप में उक्त टिप्पणियों को पीपीटी को भेज दिया गया था। पारादीप पतन न्यास (पीपीटी) ने 16 नवंबर 2019 को लिखे अपने पत्र में अपने उत्तर भेजे हैं:

4. पीपीटी के प्रस्ताव की जांच के आधार पर, हमारे पत्र दिनांक 07 अक्टूबर 2019 के पत्र द्वारा पीपीटी से अतिरिक्त जानकारी / स्पष्टीकरण मांगा गये थे। पीपीटी ने अपने पत्र दिनांक 25 अक्टूबर 2019 को उत्तर दिया है। हमारे द्वारा मांगी गई सूचना / स्पष्टीकरण और पीपीटी के उत्तर इस प्रकार हैं:

क्रम सं.	अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण	पीपीटी के प्रत्युत्तर
(i).	पत्तन के प्रस्ताव से, यह देखा गया है कि वर्ष 1991 में स्कूल की स्थापना (लगभग 40 किलोमीटर दूर) के लिए पीपीटी के सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र से बाहर के शिक्षण संस्थानों के लिए पीपीटी द्वारा आवंटित भूमि का बाजार मूल्य, पीपीटी द्वारा प्रस्तावित भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए आधार के रूप में लिया गया है। इस संबंध में पीपीटी निम्नलिखित स्पष्ट करे :	
(क).	जमीन के नवीनतम बाजार मूल्य की तुलना में वर्ष 1990-91 के जमीन के बाजार मूल्य को आधार के रूप में क्यों लिया गया है, इसका कारण बताया जाए।	भूमि नीति दिशानिर्देशों के पैरा 13 के तहत, यदि समान उद्देश्य के लिए भूमि के लिए रेडी- रेकनर उपलब्ध नहीं है, तो समान उद्देश्य के लिए आसन्न इलाकों की दरों को बाजार मूल्य तय करते समय माना जा सकता है। राज्य सरकार ने 31.03.2018 से 1990 की ब्याज के साथ दर लागू की है।
(ख).	वर्ष 1990-91 में भूमि के बाजार मूल्य से अधिक वर्ष 2019-20 तक भूमि के वर्तमान बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए 5% की वार्षिक वृद्धि कारक को अपनाने का आधार बताया जाए।	भूमि नीति दिशानिर्देशों के पैरा 13 (ग) के अनुसार, पत्तन न्यास बोर्ड वार्षिक वृद्धि की दर तय करेगा जो 2% से कम नहीं होगी। तदनुसार, पीपीटी बोर्ड ने गैर-पत्तन संबंधी गतिविधियों के लिए राज्य सरकार द्वारा लगाए गए ब्याज की तुलना में 1990-91 से हर साल 5% वृद्धि की मंजूरी दी है।

5. संदर्भगत मामले में 16 अक्टूबर 2019 को पीपीटी परिसर में संयुक्त सुनवाई आयोजित की गई थी। इसमें पीपीटी ने अपने प्रस्ताव की एक संक्षिप्त पॉवर-प्वायंट प्रस्तुति दी। पीपीटी और शैक्षिक संस्थानों ने संयुक्त सुनवाई में, अपना-अपना पक्ष रखा है।

6.1. संयुक्त सुनवाई के दौरान शैक्षणिक संस्थानों द्वारा दिए गए प्रस्तुतिकरण के आधार पर, पीपीटी ने शैक्षिक संस्थानों द्वारा किए गए अनुरोध पर सहमति व्यक्त की और वर्ष 1991-92 से वर्ष 2018-2019 तक 5% वृद्धि कारक पर विचार करने के बजाय भविष्य की अवधि के लिए 2% वृद्धि सहित केवल 2% वृद्धि कारक पर विचार करने और इसे लागू करने का निर्णय लिया। इसे देखते हुए, 25 अक्टूबर 2019 के द्वारा, पीपीटी से अनुरोध किया गया था कि वह संशोधित किराये और एस्केलेशन फैक्टर को शामिल करने के बाद एलएसी की सिफारिश और पीपीटी के बोर्ड की मंजूरी के साथ संशोधित स्केल ऑफ रेट प्रस्तुत करे।

6.2. दिनांक 26 दिसंबर 2019 के स्मरण पत्र के बाद, पीपीटी ने अपने ई-मेल दिनांक 27 दिसंबर 2019 को उत्तर दिया है।

एलएसी की सिफारिश के आधार पर, 13 दिसंबर 2019 को हुई उनकी बैठक में पीपीटी के न्यासी बोर्ड ने शैक्षणिक संस्थानों के लिए पत्तन पत्तन की भूमि के निम्नानुसार बाजार भाव और लीज़ किराये का अनुमोदन करने का संकल्प लिया है:

(राशि प्रति एकड़ रूपयों में)

सं.	क्षेत्र	प्रस्तावित दरमान	
		पत्तन की भूमि का बाजार मूल्य	वार्षिक लीज़ किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य
1	नगर	3,55,170	21,310
2	सैक्टर-21	3,55,170	21,310

उपरोक्त दरें टीएएमपी द्वारा अधिसूचना द्वारा प्रतिवर्ष 2% बढ़ाई जाएंगी और भूमि प्रबंधन, 2014 के लिए मौजूदा नीतिगत दिशानिर्देशों के अनुसार और नाममात्र जमीन किराए पर किसी भी रियायत के बिना वार्षिक लीज़-किराए पर ली जाएगी।

6.3. इस प्रकार, पीपीटी ने शैक्षिक संस्थानों के पक्ष में पोर्ट भूमि के आवंटन के लिए, कस्टम बांड क्षेत्र से बाहर पट्टे के आधार पर भूमि आवंटन समिति द्वारा अनुशंसित दरों के स्केल की स्वीकृति और बोर्ड द्वारा शीघ्रताति शीघ्र अनुमोदन का अनुरोध किया है।

7. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाही, इस प्राधिकरण के कार्यालय में रिकॉर्ड पर उपलब्ध हैं। संयुक्त सुनवाई के दौरान किए गए तर्कों का एक अंश पत्तन और संबंधित पक्षों को अलग से भेजा जाएगा। ये विवरण हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध कराए जाएंगे।

8. मामले के प्रसंस्करण के दौरान एकत्र की गई जानकारी की समग्रता के संदर्भ में, निम्न स्थिति उभरती है:

- (i) पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) द्वारा मई 2018 में जारी भू-नीति दिशानिर्देश 2014 और भूमि प्रबंधन स्पष्टीकरण के लिए नीतिपरक दिशानिर्देश 2018 के स्पष्टीकरण के आधार पर, पारादीप पत्तन न्यास (पीपीटी) ने सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र अर्थात् नगर क्षेत्र और सेक्टर-21 ज़ोन में, जिन्हें शैक्षणिक संस्थानों को पट्टे पर दिया जाता है, भूमि के लिए पट्टे के किराए के निर्धारण का प्रस्ताव प्रस्तुत किया है। पत्तन के प्रस्ताव को भूमि आवंटन समिति की सिफारिश और उसके न्यासी बोर्ड की मंजूरी प्राप्त है।
- (ii) पीपीटी ने अगस्त 2019 में अपना प्रस्ताव दायर किया है। पीपीटी ने दिसंबर 2019 के अंत तक हमारे द्वारा मांगी गई अतिरिक्त जानकारी/स्पष्टीकरण को प्रस्तुत किया है। पीपीटी का 27 दिसंबर 2019 का संशोधित प्रस्ताव, मामले पर कार्यवाई के दौरान पीपीटी द्वारा दी गई जानकारी/स्पष्टीकरण के साथ, इस विश्लेषण अनुसार मान्य है।
- (iii) भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 11.2 (ड) के साथ पठित 13(क) के अनुसार, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा गठित एक भूमि आवंटन समिति (एलएसी), जिसमें पत्तन के उपाध्यक्ष और वित्त, संपदा और यातायात विभाग के प्रमुख शामिल हैं, खंड 13(क) में निर्धारित पद्धति के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करेगी। पीपीटी के मामले में, अध्यक्ष की अध्यक्षता में एक एलएसी का गठन किया गया है और इसमें सचिव (सेक्रेटरी) और समिति के सदस्य के रूप में एफ.ए. और सी.ए.ओ. और यातायात प्रबंधक शामिल हैं।
- (iv) (क) यह प्राधिकरण पत्तन ट्रस्टों से संबंधित भूमि के लिए पट्टे के किराये का निर्धारण करने के उद्देश्य से समय-समय पर सरकार द्वारा जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों का पालन करने के लिए अधिदेशित है। भारत सरकार में पोत परिवहन मंत्रालय ने प्रमुख पत्तनों के लिए भूमि नीति दिशानिर्देशों की घोषणा जनवरी 2014 में की है, जो 2 जनवरी 2014 से प्रभावी हैं। इसके बाद, पोत परिवहन मंत्रालय ने एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा के तहत 17 जुलाई 2015 से लागू करने के लिए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 जारी किये हैं। इसके बाद, पोत परिवहन मंत्रालय ने भूमि प्रबंधन, 2015 के लिए 14 मई 2018 को नीतिपरक दिशानिर्देशों पर स्पष्टीकरण जारी किए हैं। स्थानीय/सरकारी निकायों के अलावा, स्कूलों, कॉलेजों, अस्पतालों आदि की स्थापना के लिए स्पष्टीकरण संख्या 8, सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर भूमि के आवंटन से संबंधित है।
- (ख) उक्त स्पष्टीकरण के अनुसार, ऐसे मामलों में जहां सामाजिक और शिक्षा उपयोगिताओं अर्थात्, स्कूलों, कॉलेजों, अस्पतालों, आदि को स्थानीय / सरकारी निकायों के अलावा अन्य द्वारा स्थापित किया जाना है, भूमि को निविदा-सह-नीलामी के आधार पर आवंटित किया जा सकता है और भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करते समय, भूमि आवंटन समिति को समान उद्देश्यों के लिए भूमि की दर पर पैरा 13 के अनुसार विचार करना चाहिए और यदि समान उद्देश्यों के लिए भूमि के लिए रेडी-रेकनर उपलब्ध नहीं है, इसी तरह के उद्देश्यों के लिए बाजार मूल्य तय करते समय आसन्न स्थानीय प्राधिकरणों के अनुरूप दरों पर भी विचार किया जा सकता है।

- (ग) इस प्रकार, जैसा कि एमओएस द्वारा स्पष्ट किया गया है, भूमि नीति दिशानिर्देशों के स्पष्टीकरण में, पीपीटी ने राज्य सरकार के क्षेत्र में भूमि मूल्यों के लिए इसी तरह के वर्गीकरण / गतिविधियों के लिए रेडी-रेकनर के बारे में विचार किया है।
- (घ) इस संबंध में, पीपीटी द्वारा जमीन के बाजार मूल्य को निर्धारित करते समय, संबंधित तहसीलदार और उप. पंजीयक के पास उपलब्ध रिकार्ड के आधार पर, आसन्न इलाके में समान उद्देश्य के लिए प्रचलित दर पर विचार किया गया है। इस प्रकार, पत्तन के प्रस्ताव से, यह देखा गया है कि वर्ष 1991 में पीपीटी द्वारा पीपीटी के सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर शैक्षणिक संस्थानों के लिए पीपीटी द्वारा आवंटित की जाने वाली भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए लगभग 40 किलोमीटर दूर एक स्कूल की स्थापना के लिए आवंटित भूमि का बाजार मूल्य, आधार के रूप में लिया गया है।
- (ङ) वर्ष 1990-91 में जमीन के नवीनतम बाजार मूल्य के लिए आधार के रूप में भूमि के बाजार मूल्य पर विचार करने के कारण के रूप में, पत्तन ने कहा है कि राज्य सरकार ने वर्ष 1990 से 31 मार्च 2018 से प्रभावी दर लागू की है।
- (च) इस प्रकार, एक विद्यालय की स्थापना के लिए पीपीटी आवंटित भूमि का बाजार मूल्य वर्ष 1991-91 से रु.2 लाख प्रति एकड़ के हिसाब से प्रति वर्ष @ 2% द्वारा बढ़ाया गया है, ताकि वर्ष 2019-20 के लिए भूमि वर्तमान बाजार मूल्य रु.3,55,170/- प्रति एकड़ का निर्धारण किया जा सके।
- (छ) दिशानिर्देशों के खंड 13 (ख) में, निर्धारित किया गया है कि वार्षिक किराए के संदर्भ में आरक्षित मूल्य निकाला जाएगा, क्योंकि पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा तय किए जाने वाली भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य का प्रतिशत और प्रतिशतता 6% से कम नहीं होनी चाहिए। तदनुसार, वर्ष 2019-20 के लिए प्रति एकड़ जमीन के बाजार मूल्य 3,55,170/- रुपये प्रति एकड़ पर 6% का कारक लगाने से, पीपीटी द्वारा रु.21310/- प्रति एकड़ के हिसाब से वार्षिक पट्टा किराया गणित किया गया है।
- (v) उपरोक्त स्थिति के आधार पर, एलएसी ने टाउनशिप ज़ोन और सेक्टर-21 ज़ोन में शैक्षणिक संस्थानों के लिए आवंटित भूमि का प्रति एकड़ बाज़ार मूल्य रु.3,55,170/- प्रति एकड़ और लीज़ किराया रु.21310/- प्रति एकड़ पर निर्धारित करने की सिफारिश की है, पीपीटी के न्यासी बोर्ड ने एलएसी की सिफारिश को मंजूरी दे दी है और जमीन के बाजार मूल्य को रु. 3,55,170/- प्रति एकड़ और पट्टे के किराए को रु.21310/- प्रति एकड़ प्रति वर्ष की दर से अनुमोदित किया है।
- चूंकि एलएसी द्वारा अनुशंसित पट्टे के किराए के लिए पीपीटी के न्यासी बोर्ड की स्वीकृति प्राप्त है, इसलिए यह प्राधिकरण शैक्षिक संस्थानों के लिए टाउनशिप ज़ोन और सेक्टर-21 ज़ोन में आवंटित की जाने वाली भूमि के लिए आरक्षित मूल्य प्रति एकड़ वार्षिक लीज़ किराया रु.21,310/- के हिसाब से निर्धारित करने के लिए इच्छुक है। जुलाई 2015 में जारी संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13 (ग) के अनुसार इस प्राधिकरण द्वारा केवल दरों को अधिसूचित करने की आवश्यकता है, इसलिए बाजार मूल्य को अधिसूचित नहीं किया जाता है।
- (vi) पाया गया है कि पीपीटी ने प्रस्तावित ड्राफ्ट दरमानों(स्केल ऑफ़ रेट्स) में विभिन्न परिभाषाओं/शर्तों/अभ्युक्तियों का प्रस्ताव किया है। उक्त परिभाषाएं/शर्तें/अभ्युक्तियां पीपीटी के पत्र क्रमांक टीएएमपी/53/2014-पीपीटी दिनांक 15 मई 2015 और आदेश संख्या टीएएमपी /36/2017-पीपीटी दिनांक 21 जुलाई 2017 के तहत सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर गैर-पत्तन संबंधी गतिविधियों के लिए पत्तन भूमि के लीज के आधार पर आवंटन के लिए एसओआर में अनुमोदित परिभाषाओं/शर्तों/अभ्युक्तियों के समान ही हैं। इसलिए, प्रस्तावित परिभाषाओं/ शर्तों/अभ्युक्तियां अनुमोदित की जाती हैं।

- (vii) पीपीटी के दरमानों में पीपीटी ने इस आशय का एक नोट प्रस्तावित किया है कि वार्षिक लीज किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य हर साल 2% की वृद्धि कारक होगा। इस संबंध में, यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि 2014 की भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18 (ग) में वार्षिक वृद्धि को ठीक करने के लिए बंदरगाहों को छूट दी गई है परंतु यह वृद्धि 2% से कम नहीं होगी। तदनुसार, पीपीटी ने 2% वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव दिया है। चूंकि पीपीटी बोर्ड ऑफ ट्रस्टी द्वारा 2% की वार्षिक वृद्धि दर को मंजूरी दी गई है और 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के प्रावधान के अनुसार, 2% वार्षिक वृद्धि की प्रस्तावित दर को मंजूर किया जाता है।
- (viii) संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 13 (सी) में कहा गया है कि इस प्राधिकरण द्वारा दरों को हर पांच साल में एक बार संशोधित किया जाएगा। तदनुसार, किराया अनुसूची में पत्तन ने इस आशय का एक नोट प्रस्तावित किया गया है कि वार्षिक लीज किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद प्रभावी होगा और पांच साल की अवधि के लिए लागू रहेगा जिसे अनुमोदित किया जाता है।
- (ix) क्योंकि वार्षिक लीज किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य का प्रस्ताव पत्तन द्वारा किया गया है और इस प्राधिकरण द्वारा मंजूर कर लिया गया है, भूमि के आवंटन के लिए अप्रेंट आधार पर रु.1/- प्रति वर्ग मीटर/वार्षिक दर से पत्तन द्वारा प्रस्तावित लेवी को प्रासंगिक नहीं पाया गया है अतः निर्धारित नहीं की गई है।

9.1. परिणामतः, ऊपर दिए गए कारणों और समग्र सोच-विचार के आधार पर, सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर नगर क्षेत्र और सेक्टर 21 जोन में शैक्षिक संस्थानों के पक्ष में पट्टे के आधार पर पत्तन की भूमि के आवंटन के लिए अनुलग्नक में दिए गए दरमान, स्वीकृत किए जाते हैं।

9.2. अनुमोदित दरमान, पारित आदेश के भारत के राजपत्र में अधिसूचित किए जाने की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद लागू हो जाएंगे और पांच साल की अवधि के लिए लागू रहेंगे। इस प्राधिकरण द्वारा इस अवधि में विशेष रूप से बढोत्तरी नहीं किए जाने की स्थिति में यह अनुमोदन स्वतः समाप्त हो जाएगा।

टी. एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./482/19]

अनुलग्नक

पारादीप पत्तन न्यास

सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र से बाहर पत्तन की भूमि लंबी अवधि के लिए शैक्षिक संस्थानों को लीज पर देने के लिए दरमान (एसओआर)

1. संक्षिप्त शीर्षक, स्थापना और कार्यान्वयन

- क) इसे "शैक्षिक संस्थाओं के पक्ष में सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पत्तन भूमि को पट्टे(लीज) पर देने के लिए 'दरमान' (एसओआर)" कहा जा सकता है।
- ख) ये टीएएमपी द्वारा अनुमोदित तारीख के अनुसार लागू होगा।
- ग) यह लागू होने की तारीख से पांच साल की अवधि के लिए सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर स्थित क्षेत्रों नगर क्षेत्र और सेक्टर 21 जोन पर लागू है।

2. परिभाषा

- क) पत्तन के संबंध में "बोर्ड" का अर्थ है, पत्तन के लिए महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 के तहत गठित न्यासी बोर्ड।
- ख) "टीएएमपी" का अभिप्राय, महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 47-क के तहत गठित महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण है।
- ग) "अध्यक्ष", का अर्थ है 'बोर्ड का अध्यक्ष' और जो महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 14 के तहत अध्यक्ष के रूप में कार्य करने के लिए नियुक्त किया जाता।

- घ) "भूमि", का अर्थ महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 2 (ट) में दिया गया है।
- ङ) "लीज",- इसका अर्थ ट्रांसफर या प्रॉपर्टी एक्ट, 1982 की धारा 105 के अनुसार होगा, -" स्पष्ट रूप से लिखित रूप में एक निश्चित समय के लिए मूल्य का भुगतान या वादा या समय-समय पर या निर्दिष्ट अवसरों पर ट्रांसफरकर्ता द्वारा हस्तांतरणकर्ता को अचल संपत्ति के उपभोग के अधिकार का हस्तांतरण है, जो इस तरह के शर्तों पर हस्तांतरण स्वीकार करता है"।
- च) "लाइसेंस" का अर्थ भारतीय सुगमता अधिनियम, 1882 की धारा 52 में दिया गया है, जिसका अर्थ है, "प्रदानकर्ता द्वारा किसी अन्य व्यक्ति को प्रदानकर्ता की अचल संपत्ति पर कुछ करने या जारी रखने लिए दिया गया वह अधिकार है, जो इस तरह के अधिकार की अनुपस्थिति में, गैरकानूनी हो, और इस तरह के अधिकार में संपत्ति में सुगमता या व्याज की राशि नहीं होती है।
- छ) "अपफ्रंट आधार" का अर्थ है, समय-समय पर पूरे पट्टे की अवधि के लिए अग्रिम भुगतान और बोअर द्वारा समय-समय पर अनुमोदित वार्षिक पट्टा किराए के आधार पर भूमि का आवंटन।
- ज) "प्रीमियम आधार", का अर्थ है समय-समय पर बोर्ड द्वारा अनुमोदित एस्केलेशन के साथ वार्षिक लीज किराया के भुगतान पर वार्षिक लीज के आधार पर भूमि का आवंटन।
- झ) "पंजीकरण शुल्क" का अर्थ है पट्टेदार/लाइसेंसधारक द्वारा लीज/लाइसेंस समझौते की, स्टैंपिंग और पंजीकरण लागतों और आवश्यकता पड़ने पर एक समकक्ष या प्रति की लागत भी वहन किया जाना है।
- ञ) "दस्तावेजी शुल्क" का अर्थ पट्टेदार/लाइसेंस समझौते रेडी- (लिखित में) करने के लिए पट्टेदार/लाइसेंसधारी द्वारा भुगतान किए जाने वाले एक वारगी शुल्क से है।
- ट) "सिक्योरिटी डिपॉजिट" का अर्थ है, सभी स्वीकृत नियमों और शर्तों को पूरा करने के अधीन पूरे पट्टे/लाइसेंस अवधि के लिए पट्टेदार/लाइसेंसधारक द्वारा बोर्ड के साथ रखी जाने वाली वापसी योग्य राशि।
- ठ) "जीएसटी" का अर्थ सरकार द्वारा वस्तुओं और सेवाओं के लिए लगाया जाने वाला वैधानिक कर है लेकिन वास्तव में ग्राहकों द्वारा वहन किया जाता है। इसे अप्रत्यक्ष-कर के तहत वर्गीकृत किया गया है और यह जीएसटी अधिनियम के तहत अस्तित्व में आया है।
- ड) "पेनल्टी", का अर्थ है कि आवंटन और गलत तरीके से उपयोग और आवंटित परिसर के कब्जे की शर्तों का उल्लंघन करने पर बोर्ड द्वारा लगाए गए प्रभार हैं।

3. शैक्षिक संस्थानों को पत्तन की भूमि के आवंटन के लिए दरमान (एसओआर):

3.1. सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर, पत्तन की भूमि शैक्षिक संस्थानों के पक्ष में पट्टे पर देने के लिए दरमान।

(राशि रू. प्रति एकड़)

क्षेत्र	दरमान
	वार्षिक लीज किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य
नगर - क्षेत्र	21,310/-
सैक्टर 21	21,310/-

4. निबंधन एवं शर्तें

4.1. भुगतान की देय तिथि

डिमांड नोट जारी करने की तारीख से एक महीने की अवधि के भीतर चार्ज किए जाने वाले शुल्क।

4.2. भुगतान का माध्यम

भुगतान आरटीजीएस / एनईएफटी / डीडीआई के पक्ष में एफएए और सी.ए.ओ., पीपीटी के माध्यम से किया जाना चाहिए।

4.3. विलंबित भुगतान पर ब्याज

पारादीप पत्तन न्यास या पट्टेदार के पक्ष में या उससे उपाजित किराए या अन्य धन की कोई भी बकाया राशि ब्याज के साथ सार्वजनिक मांग के रूप में वसूली योग्य होगी जिसे पक्षपात रहित रूप से किसी भी कार्रवाई के लिए प्रतिवर्ष 12% ब्याज पर पत्तन द्वारा उस क्षेत्र पर अधिकार क्षेत्र के कारण न्यायालय में मुकदमा करके वसूल किया जा सकता है।

4.4. आवंटन की तिथि की गणना

आवंटन, आवंटन-आदेश जारी करने की तारीख से गिना जाएगा।

4.5. आवंटित भूमि का गैर-उपयोग

यदि आवंटित भूमि का उपयोग उसे कब्जे की तारीख से 18 (अठारह) महीने की अवधि के भीतर उस प्रयोजन के लिए नहीं किया जाता है जिसके लिए आवंटित किया गया है, तो आवंटित भूमि को रद्द कर दिया जाएगा और ऐसे आवंटन के लिए किए गए सभी भुगतान जब्त कर लिए जाएंगे।

4.6. जुर्माना

- क) यदि पट्टेदार पट्टे के समझौते के किसी भी प्रावधान की अवमानना/ उल्लंघन करता है, तो बोर्ड ऐसे उल्लंघन की प्रकृति और परिमाण के आधार पर उचित जुर्माना लगाने या पट्टे को रद्द करने का अधिकार सुरक्षित रहेगा। रद्दीकरण के मामले में, कोई वापसी नहीं की जाएगी।
- ख) यदि पट्टेदार / लाइसेंसधारी निश्चित अवधि के बाद कब्जा जारी रखता है, तो गलत तरीके से उपयोग और कब्जे की तिथि से खाली करने की तिथि तक के लिए तीन गुणा मुआवजे का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।

4.7. पारादीप पत्तन न्यास के नियमों और विनियमों का अनुपालन

पट्टेदार/लाइसेंसधारी केंद्र सरकार, बोर्ड, अध्यक्ष या किसी अन्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा पत्तन से संबंधित समय-समय पर जारी कानूनों, नियमों, उपनियमों, विनियमों, आदेशों और अधिसूचना के सभी प्रावधानों का पालन करेगा। समय-समय पर बोर्ड द्वारा अनुमोदित दरों का भुगतान करेगा।

4.8. पत्तन ब्याज में पट्टे की समाप्ति से पहले आवंटित परिसर को फिर से शुरू करने के मामले में आनुपातिक मूल्य की वापसी

यदि पत्तन के उद्देश्य के लिए आवंटन अवधि समाप्त होने से पहले भूमि फिर से वापस ली जाती है तो पट्टेदार/लाइसेंसधारी, पट्टे/लाइसेंस की बची हुई अवधि के लिए प्रो-राटा आधार पर बिना ब्याज के धनवापसी प्राप्त करने के लिए पात्र है। पत्तन के विवेक पर अन्य स्थान पर पुनर्वास के मामले में, पट्टेदार/लाइसेंसधारी को प्रचलित आधार पर प्रचलित आधार पर अंतर राशि का भुगतान प्रचलित एसओआर के अनुसार करना होगा।

- 4.9. पत्तन भूमि और इमारतों के सभी आवंटन पारादीप पत्तन न्यास अचल संपत्तियां (भूमि और गृह) पट्टा और लाइसेंसिंग विनियम, 1975 और भारत के पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा समय-समय पर जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों द्वारा अभिशासित हैं। उपर्युक्त से संबद्ध कोई भी प्रावधान जो विशेष रूप से उपरोक्त नियमों और शर्तों में नहीं बताया गया है, उन्हें इसके तहत शामिल माना जाए।
- 4.10. ऊपर दिए गए वार्षिक लीज किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य पर हर साल 2% का वृद्धि-कारक लागू होगा।
- 4.11. वार्षिक लीज किराया के संदर्भ में ऊपर दिया गया आरक्षित मूल्य भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद प्रभावी होगा और पांच साल की अवधि तक लागू रह सकता है।
- 4.12. भूमि प्रबंधन, 2014 के लिए संशोधित राजभाषा संबंधी दिशानिर्देशों की दरों में परिभाषा/शर्तों/नोटों में किसी भी असंगतता के मामलों में, संशोधित नीतिगत भूमि प्रबंधन दिशानिर्देश 2014 में निहित प्रावधान मान्य होंगे।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**NOTIFICATION**

Mumbai, the 27th February, 2020

No. TAMP/42/2019-PPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963, (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from Paradip Port Trust for fixation of Scale of rates for leasing out of Port land outside the Custom Bond area in favour of Educational Institutions, as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports**Case No. TAMP/42/2019-PPT****Paradip Port Trust**

Applicant**QUORUM**

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

ORDER(Passed on this 20th day of February 2020)

This case relates to the proposal received from Paradip Port Trust (PPT) for fixation of Scale of rates for leasing out of Port land outside the Custom Bond area in favour of Educational Institutions.

2.1. The submissions made by PPT vide its letter No. AD-EST-LAND-I-14/2018/3245 dated 16 August 2019 are summarized below:

- (i). The Ministry of Shipping (MOS) vide its letter dated 14 May 2018 issued a clarification for finalization of SOR for Education Institutions, vide Policy Guidelines for Land Management Clarification, 2018. The point no. 8 of clarification dated 14 May 2018 issued by MOS stipulates the following;

“Para 11.2 (g) and (h) provide for establishment of schools, colleges, hospitals, etc, by local/government bodies on nomination basis at the updated SoR rate and concessional thereto. In case such social and education utilities have to be established by other than local/ government bodies, land can also be allotted on tender-cum-auction basis while fixing up market value of the land as per Para 13, the Land Allotment Committee should consider the rate for land for similar purposes. If the ready reckoner for land for similar purposes is not available, then the rates of the adjacent local authorities for similar purposes could also be considered while fixing the market value.”

- (ii). According to the Land Policy guidelines as well as Clarification issued by the Ministry, the PPT has collected rates for Educational Institutions as per para 13(a) (i), considering the State Government ready reckoner of land values in the area for similar classification/ activities.
- (iii). As per the available records, Sri Aurobinda Pumanga Sikshya Kendra, under Tritol Tahasil, which is about 40 km away from PPT limits, has been allotted land for establishment of school, fixing the market value for school purpose @ ₹. 2 lakhs per acre from the year 1991, which was implemented, vide Order no. 610/ Rev dated 31.3.2018.
- (iv). After giving annual escalation @ 5% every year from 1990-91 on ₹. 2 lakhs, the market value of port land for such activities comes to around ₹. 823500/-

2.2. Based on the above submission, the PPT has requested to approve Scale of Rates for allotment of Port land in favour of Educational Institutions on lease basis outside the custom bond area which is as follows:

“

(₹ in 'per acre')

Sr. no.	Zone	Proposed SOR	
		Market value of the Port land	Reserve price in terms of annual lease rent
1.	Township zone	8,23,500	49,410
2.	Sector-21	8,23,500	49,410

The above rates will be escalated @ 5% per annum and annual ground rent will be collected as per the existing Policy Guidelines for Land Management, 2014 i.e. ₹. 1.00 per sqm/year without any concession on the nominal ground rent. ”

2.3. Alongwith the proposal, the PPT has furnished a copy of the recommendation of the Land Allotment Committee (LAC), the copy of the Board Resolution approving the proposal in reference vide its resolution no. 04/2019-20 dated 27.05.2019 and scale of rates alongwith Conditionalities governing the proposed rate for leasing out of port land outside the custom bond area in favour of Educational Institutions.

3. In accordance with consultative procedure prescribed, a copy of the PPT proposal dated 14 August 2019 was forwarded to the concerned Education Institutions as suggested by PPT vide its letter dated 11 September 2019, vide our letter dated 24 September, seeking their comments. Some of the Educational Institutions have furnished their comments. The said comments was forwarded to PPT as feedback information. The PPT has responded vide its letter dated 16 November 2019.

4. Based on a scrutiny of the PPT proposal, additional information/ clarification was sought from PPT vide our letter dated 07 October 2019. The PPT has responded vide its letter dated 25 October 2019. The information/ clarification sought by us and reply of PPT thereon are as follows:

Sr. no.	Additional information/ Clarification	Reply of PPT
(i).	From the proposal of the port, it is seen that the market value of the land allotted for establishment of school (about 40 kilometres away) in the year 1991, has been taken as base by PPT to determine the market value of the land proposed to be allotted by PPT for educational institutions outside custom bond area of PPT. In this regard, the PPT to clarify/ furnish the following:	
(a).	The reason why the market value of land as in the year 1990-91 has been taken as base as against the latest market value of land, to be explained.	As per the Land Policy Guidelines under Para 13, if the ready reckoner for the land for similar purpose is not available, then the rates of the adjacent localities for similar purpose could be considered while fixing the market value. The state Government has implemented the rate on 31.03.2018 with interest from 1990.
(b).	The basis to adopt an annual escalation factor of 5% to determine the present market value of land as of the year 2019-20, over the market value of land in the year 1990-91, to be explained.	As per the Land Policy Guidelines under Para 13 (c), the Port Trust Board will fix a rate of annual escalation which would not be less than 2%. Accordingly, PPT Board has approved 5% escalation every year from 1990-91, as against the interest charged by the State Govt. for non-port related activities.

5. A joint hearing in the case in reference was held on 16 October 2019 at the PPT premises. The PPT made a brief power point presentation of its proposal. The PPT and the Educational Institutions have made their submissions, at the joint hearing,

6.1. Based on the submissions made by the educational institutions during the joint hearing, the PPT agreed to the request made by the educational institutions and decided to consider only 2% escalation factor from the year 1991-92 to the year 2018-2019 and apply the same 2% escalation for the future period also,

instead of considering 5% escalation factor. In view of this, the PPT was requested vide letter dated 25 October 2019 to furnish a revised Scale of Rates after incorporating the revised rental and escalation factor with recommendation of LAC and approval of the Board of PPT.

6.2. After reminder letter dated 26 December 2019, the PPT vide its email dated 27 December 2019 has responded.

Based on the recommendation of LAC, the Board of Trustees of PPT in their meeting held on 13 December 2019 has resolved to approve Market value of Port land for Educational Institutions and lease rental as given below:

(Amount in ` per acre)			
Sl. no.	Zone	Proposed SOR	
		Market Value of the Port Land	Reserved Price in terms of annual lease Rent
1	Town Ship	3,55,170	21,310
2	Sector-21	3,55,170	21,310

The above rates will be escalated @ 2% per annum on notification by the TAMP and annual ground rent will be collected as per the existing Policy Guidelines for Land Management, 2014 i.e. 1.00 per Sqm/year, without any concession on the nominal ground rent.

6.3. Thus, the PPT has sought approval of the Scale of rates as recommended by the Land Allotment Committee and approval by the Board, for allotment of Port land in favour of Educational Institutions on lease basis outside the custom bond area at the earliest.

7. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the arguments made during the joint hearing will be sent separately to the port and relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

8. With reference to the totality of the information collected during the processing of the case, the following position, emerges:

- (i). Based on the stipulations contained in the Land Policy Guidelines, 2014 and the clarification issued by the Ministry of Shipping (MOS) vide Policy Guidelines for Land Management Clarification, 2018, in May 2018, the Paradip Port Trust (PPT) has come up with a proposal for fixation of lease rent for the port lands outside Custom bound area i.e. in the Township Zone and Sector – 21 Zone, which are leased out to Educational Institutions. The proposal of the port has the recommendation of Land Allotment Committee and approval of its Board of Trustees.
- (ii). The PPT has filed its proposal in August 2019. The PPT has furnished the additional information/ clarification sought by us by fax end of December 2019. The revised proposal of PPT dated 27 December 2019 alongwith the information/ clarification furnished by the PPT during the processing of the case, is being considered in this analysis.
- (iii). As per clause 13(a) read with clause 11.2(e) of the Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 13(a). In the case of PPT, a LAC has been constituted under the Chairmanship of Chairman and consisting of Secretary, F.A. & C.A.O. and Traffic Manager as Members of the Committee.
- (iv). (a). This Authority is mandated to follow the Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time for the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts. The Ministry of Shipping in the Government of India has announced Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 in January 2014 which has come into effect from 2 January 2014. Subsequently, the Ministry of Shipping has issued amended Land Policy Guidelines, 2014 under Section of the MPT Act, 1963 for implementation with effect from 17 July 2015. Thereafter, the MOS has issued Clarifications on Policy Guidelines for Land Management, 2015, on

14 May 2018. Clarification no. 8 deals with allotment of land outside custom bond area for establishment of schools, colleges, hospitals etc., by other than local/ government bodies.

- (b). As per the said clarification, in cases where social and education utilities viz., schools, colleges, hospitals, etc., have to be established by other than local/ government bodies, land can be allotted on tender-cum-auction basis and that while fixing up market value of the land as per Para 13, the Land Allotment Committee should consider the rate for land for similar purposes and that if the ready reckoner for land for similar purposes is not available, then the rates of the adjacent local authorities for similar purposes could also be considered while fixing the market value.
 - (c). Thus, as clarified by the MOS, in the Clarification to the Land Policy Guidelines, the PPT has considered the State Government Ready Reckoner of land values in the area for similar classification/ activities.
 - (d). In this connection, based on the records as available with concerned Tahsildar and Sub-Registrar, the PPT is reported to have considered the rate of the adjacent locality for similar purpose, while fixing the market value of the land. Thus, from the proposal of the port, it is seen that the market value of the land allotted for establishment of a school (about 40 kilometres away) in the year 1991, has been taken as base by PPT to determine the market value of the land proposed to be allotted by PPT for educational institutions outside custom bond area of PPT.
 - (e). As regards the reason to consider the market value of land as in the year 1990-91 as base as against the latest market value of land, the port has stated that the State Government has implemented the rate on 31 March 2018 with effect from the year 1990.
 - (f). Thus, the market value of the land allotted for establishment of a school in the year 1991 at ` 2 lakhs per acre has been escalated by PPT @ 2% every year from the year 1990-91 onwards, so as to determine the current market value of the land at ` 3,55,170/- per acre for the year 2019-20.
 - (g). Clause 13(b) of the guidelines, interalia, stipulates that Reserve Price in terms of annual rent would be arrived, as a percentage of latest market value of land and the percentage should not be less than 6% which is to be fixed by the Port Trust Board. Accordingly, by applying a factor of 6% on the market value of the land at ` 3,55,170/- per acre for the year 2019-20, the lease rent has been worked out by the PPT at ` 21310/- per acre per annum.
 - (v). Based on the above position, the LAC has recommended to fix the market value for the land to be allotted in the Township Zone and Sector – 21 Zone for Educational Institutions at ` 3,55,170/- per acre and the lease rent at ` 21310/- per acre per annum. The Board of Trustees of PPT has approved the recommendation of the LAC and has approved the market value of the land at ` 3,55,170/- per acre and the lease rent at ` 21,310/- per acre per annum.
- Since the lease rent as recommended by the LAC has the approval of the Board of Trustees of PPT, this Authority is inclined to prescribe the reserve price in terms of annual lease rent for the land at ` 21,310/- per acre per annum for the land to be allotted in the Township Zone and Sector – 21 Zone for Educational Institutions. Since Clause 13(c) of the amended Land Policy Guidelines issued in July 2015 requires this Authority to notify only the Scale of Rates, the market value is not notified.
- (vi). The PPT is seen to have proposed various definitions/ conditions/ notes in the proposed draft Scale of Rates. The said definitions/ conditions/ notes are seen to be same as the definitions/ conditions/ notes approved in the SOR for allotment of Port land outside the custom bond area on lease basis for non-port related activities at PPT vide Order no. TAMP/53/2014-PPT dated 15 May 2015 and Order no. TAMP/36/2017-PPT dated 21 July 2017. Hence, the proposed definitions/ conditions/ notes are approved.

- (vii). The PPT in the Scale of Rates has proposed a note to the effect that the reserve price in terms of annual lease rent shall bear an escalation factor of 2% every year. In this regard, it is relevant here to mention that Clause 18(c) of the Land Policy Guidelines of 2014 gives flexibility to the ports to fix annual escalation which would not be less than 2%. Accordingly, the PPT has proposed 2% annual escalation. Since the annual escalation rate of 2% is approved by the PPT Board of Trustees and is as per the provision of the Land Policy guidelines of 2014, the proposed rate of 2% annual escalation is approved.
- (viii). Clause 13 (C) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 stipulates that the rates will be revised once in every five years by this Authority. Accordingly, the port in the Rent Schedule, has proposed a note to the effect that the reserve price in terms of annual lease rent will be effective after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India and shall remain in force for a period of five years, which is approved.
- (ix). Since the reserve price in terms of annual lease rent has been proposed by the port and approved by this Authority, the levy of ₹. 1/- per sq.m/year, proposed by the port which is relevant for allotment of land on upfront basis, is not found relevant and hence not prescribed.

9.1. In the result, and for the reasons given above, and based on collective application of mind, the Scale of Rates for allotment of Port land on lease basis outside Custom bond area in the Township Zone and Sector 21 Zone in favour of Educational Institutions as attached as **Annex**, is approved.

9.2. The Scale of rates approved shall come into effect after expiry of 30 days from the date of notification of the Order passed in the Gazette of India and shall remain in force for a period of five years. The approval accorded shall automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./482/19]

Annex

PARADIP PORT TRUST

SCALE OF RATES (SOR) FOR LEASING OUT OF PORT LAND OUTSIDE THE CUSTOM BOND AREA IN FAVOUR OF EDUCATIONAL INSTITUTIONS

1. SHORT TITLE, COMMENCEMENT AND APPLICATION

- a) This may be called "Scale of Rates (SOR) for leasing out of Port land outside the custom bond area in favour of Educational Institutions.
- b) The same shall come into force on such date as approved by TAMP.
- c) It applies to the areas located outside the custom bond area in Township zone and Sector 21 Zone for a period of five years from the date it comes into effect.

2. DEFINITION

- a) **"Board"**, in relation to a Port means the Board of Trustees constituted under Major Port Trust Act, 1963 for the Port.
- b) **"TAMP"**, means the Tariff Authority for Major Ports constituted under section 47-A of Major Port Trust Act, 1963.
- c) **"Chairman"**, means the Chairman of the Board and includes the person appointed to act in his place under section 14 of Major Port Trust Act, 1963.
- d) **"Land"**, shall have the meaning assigned to it as in Section 2 (k) of Major Port Trust Act, 1963.
- e) **"Lease"**, shall have the meaning assigned to it as in Section 105 of the Transfer of Property Act, 1982 i.e., "transfer of a right to enjoy immovable property, made for a certain time, expressly provided for, in consideration of a price paid or promised, or of money to be rendered periodically or on specified occasions to the transferor by the transferee, who accepts the transfer on such terms".
- f) **"License"**, shall have the same meaning assigned to it as in Section 52 of the Indian Easements Act, 1882 i.e., "a right granted to another person by the grantor, to do or continue to do upon the immovable property of the grantor, something which would, in the absence of

such right, be unlawful, and such right does not amount to an easement or an interest in the property.

- g) **“Upfront basis”**, means allotment of land on lease basis on payment of one time upfront payment for the entire lease period and the nominal lease rent approved by the Board from time to time.
- h) **“Premium basis”**, means allotment of land on annual lease basis on payment of annual lease rent with escalation approved by the Board from time to time.
- i) **“Registration charges”**, means the charges to be borne by the lessee/licensee towards the costs of preparing, stamping and registering the lease/license agreement and also the cost of a counterpart or a copy if required.
- j) **“Document preparation charges”**, means one time charges to be paid by the lessee/ licensee to the Board for preparation of lease/license agreement.
- k) **“Security Deposit”**, means refundable amount to be kept with the Board by the lessee/ licensee for the entire lease/license period subject to fulfilling all the agreed terms and conditions.
- l) **“GST”** means a statutory tax levied by the Government for goods and services but actually borne by the customers. It is categorised under Indirect Tax and came into existence under the GST Act.
- m) **“Penalty”**, means the charges levied by the Board for violation of terms and conditions of allotment and wrongful use and occupation of allotted premises.

3. **SCALE OF RATES (SoR) FOR ALLOTMENT OF PORT LAND IN FAVOUR OF EDUCATIONAL INSTITUTIONS:**

- 3.1. Scale of Rates for leasing out of Port land outside the custom bond area in favour of Educational Institutions.

(amount in ` ‘per acre’)

Zone	SOR
	Reserve price in terms of annual lease rent
Township Zone	21,310/-
Sector 21	21,310/-

4. **Terms and Conditions**

4.1. **Due date Payment**

The charges to be remitted within a period of one month from the date of issue of demand note.

4.2. **Mode of Payment**

The payment should be made through RTGS/NEFT/DD in favour of F.A.& C.A.O., PPT.

4.3. **Interest on delayed payment**

Any arrears of rent or other money accruing to or in favour of the Paradip Port Trust or from the lessee shall be recoverable as a public demand with interest @ 12% per annum without prejudice to any action that may be taken by the Port to recover by a suit in the court having jurisdiction over the area.

4.4. **Counting date of allotment**

The allotment will be counted from the date of issue of allotment order.

4.5. **Non-utilisation of allotted land**

If the allotted land is not utilized for the purpose for which it has allotted within a period of 18 (eighteen) months from the date of possession, the allotted land will be cancelled and all the payments made for such allotment will be forfeited.

4.6. Penalty

- a) If the lessee breaches / violates any provisions of lease agreement, the Board would reserve the right to impose the appropriate penalty or cancel the lease depending upon the nature and magnitude of such violation. In case of cancellation, no refund will be made.
- b) If the lessee/licensee continues unauthorisedly beyond the approved period, will be liable to pay compensation for wrongful use and occupation at three times of the Scale of Rates in force till the vacant possession is obtained.

4.7. Observation of rules and regulations of Paradip Port Trust

The lessee /licensee shall observe all provisions of laws, rules, bye-laws, regulations, orders and notification relating to the Port issued by the Central Government, Board, Chairman or any other Competent Authority from time to time and shall pay the rates approved by the Board from time to time.

4.8. Refund of proportionate value in case of resumption of the allotted premises before expiry of lease in Port interest

The lessee/ licensee is eligible to get refund on prorata basis for the left out period of lease/license without interest if the land is resumed before the expiry of allotment period for Port purpose. In case of rehabilitation in other location at the discretion of the Port, the lessee/licensee has to pay differential amount on prorata basis for the left out period as per the prevailing SOR.

- 4.9. All the allotments of Port land and buildings are governed by Paradip Port Trust Immovable Properties (Lands and Houses) Leasing and Licensing Regulations, 1975 and Land Policy Guidelines issued by the Ministry of Shipping, Govt. of India from time to time. Any provisions of the above which has not been specifically spelt out in the above terms and conditions are deemed to be covered.

- 4.10. The reserve price in terms of annual lease rent prescribed above shall bear an escalation factor of 2% every year.

- 4.11. The reserve price in terms of annual lease rent prescribed above will be effective after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India and may remain in force for a period of five years.

- 4.12. In case of any inconsistency in the definitions/ conditions/ notes in the Scale of Rates vis-à-vis the amended Policy Guidelines for Land Management, 2014, the provisions contained in the amended Policy Guidelines for Land Management, 2014 would prevail.